

Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 2, xã Phương Sơn (nay là thị trấn Phương Sơn), huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500)**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh;*

*Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 122/TTr-SXD ngày 01/6/2023 kèm theo Báo cáo số 229/BC-SXD ngày 01/6/2023; UBND huyện Lục Nam tại Tờ trình số 111/TTr-UBND ngày 26/5/2023.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 2, xã Phương Sơn (nay là thị trấn Phương Sơn), huyện Lục Nam (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

## 1. Lý do, nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

### 1.1. Điều chỉnh đầu nối tại nút giao N8 của tuyến đường RD05 dự án vào Quốc lộ 31 (tại Km13+051).

- *Nội dung điều chỉnh:* Điều chỉnh quy hoạch tại điểm đầu nối giao thông Quốc lộ 31 tại Km13+051 với diện tích khoảng 534m<sup>2</sup> từ quy hoạch đất giao thông sang quy hoạch đất ở hiện trạng với diện tích 282m<sup>2</sup> và đất cây xanh với diện tích 252m<sup>2</sup>.

- *Lý do điều chỉnh:*

Theo Quy hoạch chung thị trấn Phương Sơn (tỷ lệ 1/5000) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 21/11/2018, đường nội bộ khu vực tương ứng với tuyến RD05 của Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hay nút giao thông tại KM13+051) không được quy hoạch đầu nối với Quốc lộ 31.

Theo công văn số 1059/SGTVT-QLKC ngày 25/7/2022 về việc đầu nối giao thông từ dự án Khu dân cư số 2 (Giai đoạn I), xã Phương Sơn, huyện Lục Nam: Không có cơ sở chấp thuận điểm đầu nối giao thông từ dự án vào Quốc lộ 31 tại Km 13+051 (hay nút giao N8 của tuyến đường RD05) do không có trong danh mục các điểm đầu nối vào Quốc lộ 31 được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 21/6/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt các điểm đầu nối vào quốc lộ trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Do vậy, việc điều chỉnh đầu nối tại nút giao N8 của tuyến RD05 vào Quốc lộ 31 là cần thiết và phù hợp để đảm bảo Quy hoạch chung thị trấn Phương Sơn, các quy định của ngành giao thông đường bộ, tiến độ thực hiện dự án cũng như tránh ảnh hưởng tiêu cực đến các hộ liên quan.

### 1.2. Điều chỉnh thiết kế đô thị:

- *Nội dung điều chỉnh:* Điều chỉnh độ cao nền xây dựng nhà ở liền kề so với vai vĩa hè từ 20cm thành từ 15cm đến 25cm tùy vị trí lô đất tại các dãy nhà liền kề cho phù hợp với cao độ hoàn thiện của 2 tuyến đường dãy trước và dãy sau của lô đất.

- *Lý do điều chỉnh:* Do cao độ hoàn thiện của 2 tuyến đường dãy trước và dãy sau của các lô đất ở liền kề có sự chênh lệch nên cần nghiên cứu điều chỉnh cao độ nền xây dựng nhà ở liền kề cho phù hợp đảm bảo tính khả thi khi triển khai xây dựng nhà ở tại dự án.

Bảng cơ cấu sử dụng đất trước và sau điều chỉnh cục bộ.

STT	Chức năng	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>	<b>39.487</b>	<b>21,3</b>	<b>39.769</b>	<b>21,5</b>
1	Đất ở liền kề	31.455	17,0	31.455	17,0
2	Đất ở cao tầng	6.556	3,5	6.556	3,5
3	Đất ở hiện trạng	1.476	0,8	1.758	0,9

<b>II</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>46.643</b>	<b>25,2</b>	<b>46.643</b>	<b>25,2</b>
1	Đất nhà văn hóa	4.048	2,2	4.048	2,2
2	Đất trường học	6.687	3,6	6.687	3,6
3	Đất công cộng đơn vị ở	7.237	3,9	7.237	3,9
4	Đất thương mại dịch vụ	28.671	15,5	28.671	15,5
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>14.314</b>	<b>7,7</b>	<b>14.566</b>	<b>7,9</b>
<b>IV</b>	<b>Đường giao thông+ HTKT</b>	<b>84.863</b>	<b>45,8</b>	<b>84.329</b>	<b>45,5</b>
1	Đất bãi xe	4.587	2,5	4.587	2,5
2	Đường giao thông+ HTKT khác	80.276	43,3	79.742	43,0
	<b>Tổng</b>	<b>185.307</b>	<b>100,0</b>	<b>185.307</b>	<b>100,0</b>

### 1.3. Các nội dung khác:

Các nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang, các văn bản có liên quan và hồ sơ Quy hoạch đã thẩm định.

**Điều 2.** Sở Xây dựng, UBND huyện Lục Nam chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, số liệu báo cáo, các nội dung thẩm định theo quy định, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND huyện Lục Nam và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐ, TH, KTN;
- Lưu: VT; XD.Trung.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Ô Pích**